

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Werneragewann" in W.-Dotzheim für das Gebiet zwischen der Schönbergstraße und der Eisenbahn von Bad Schwalbach nach Wiesbaden sowie zwischen der Dolomitenstraße und der Flachstraße

I. Allgemeines

Für das Gebiet zwischen der Schönbergstraße und der Eisenbahn nach Bad Schwalbach sowie zwischen der Dolomitenstraße und der Flachstraße besteht ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan nach dem Bundesbaugesetz vom 30. 5. 1962. Auf dieser Rechtsgrundlage ist die Bebauung des Geländes mit Einzelhäusern aufgrund der bereits erstellten Erschließungsanlagen zum größten Teil durchgeführt worden.

Von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes, der als einer der ersten nach dem Bundesbaugesetz durchgeführt worden ist, wurde bei der Bebauung im Einvernehmen mit allen Beteiligten und mit Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde in mehreren Fällen abgewichen.

Neben dem Baugebiet weist der Bebauungsplan eine Grünfläche für einen Kinderspielplatz und eine Vorbehaltsfläche für einen Kindergarten aus.

Infolge der fortschreitenden Bebauung unterhalb der Schönbergstraße sollen diese Anlagen in zentraler Lage in dem neuen Baugebiet nordwestlich der Dolomitenstraße geschaffen werden. Die entsprechenden Flächen hierfür sind in dem Bebauungsplan 1963/44 ausgewiesen.

Die nicht mehr als Grünfläche, Kinderspielplatz und Kindertagesstätte benötigten Flächen sollen mit Einfamilienhäusern im Charakter der umliegenden Bebauung bebaut werden. Die Grünflächen waren bei der Herausnahme des gesamten ostwärts der Schönbergstraße gelegenen Geländes aus dem Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen worden, um einen ausreichenden Durchblick auf die Stadt und die Taunushänge zu sichern. Die untere Naturschutzbehörde und der Kreisbeauftragte für den Landschaftsschutz haben im Hinblick auf das neue Baugebiet Klarenthal gegen die Einbeziehung der Grünfläche in das Baugebiet mit 1-geschossiger Bebauung keine Bedenken erhoben.

II. Geltungsbereich (§ 9 Abs.5 BBauO)

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes sind folgende:

Südwestseite der Schönbergstraße von der verlängerten Nordseite der Flachstraße bis zur verlängerten Nordwestseite der Dolomitenstraße, Nordwestseite der Dolomitenstraße von der Südwestseite der Schönbergstraße bis zur Westseite der Eisenbahn nach Bad-Schwalbach, Westseite der v.g. Eisenbahn von der Nordwestseite der Dolomitenstraße bis zur verlängerten Ostseite der Straße Am Hang, von hier aus entlang der Ostseite der Straße Am Hang bis zur Nordseite der Flachstraße, Nordseite der Flachstraße bis zur Südwestseite der Schönbergstraße.

III. Ausweisungen früherer Bauleitpläne

- 1) In dem Bebauungsplan 1962/1, der sich mit dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes deckt, ist der Überwiegende Teil des Geländes als Reines Wohngebiet der Bauklasse D für freistehende Einzelhäuser ausgewiesen. Das Gelände im Winkel zwischen Flachstraße und Schönbergstraße ist als Vorbehaltsfläche für privatwirtschaftliche Zwecke, Läden usw. festgesetzt.

Zwischen dem Reinen Wohngebiet an der Wendelsteinstraße und der Watzmannstraße ist mit Zugang von der Zugsplatzstraße eine öffentliche Grünfläche für einen Kinderspielplatz und eine Vorbehaltsfläche für einen Kindergarten ausgewiesen, die aufgehoben werden sollen.

Entlang der Schönbergstraße ist ein Grünstreifen mit Fußweg angeordnet, der im nordwestlich angrenzenden Baugebiet weitergeführt wird und wegen seiner Höhenlage den Spaziergängern einen Ausblick auf die Stadt und die Taunushöhen vermitteln soll. Der Grünstreifen soll im neuen Bebauungsplan beibehalten werden.

- 2) Flächennutzungsplan nach dem BBAuG

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden in den noch nicht genehmigten Flächennutzungsplan nach dem BBAuG übernommen.

IV. Festsetzungen und Darstellungen dieses Bebauungsplans

- 1) Das Bauland (§ 9 Abs. 1 Ziffer 1)

- a) Reines Wohngebiet

Das Baugebiet umfaßt überwiegend Reines Wohngebiet (WR) für freistehende Einzelhäuser mit der Grundflächenzahl (GRZ) 0,25 und der Geschosflächenzahl (GFZ) 0,5 nach den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung vom 26. 6. 1962. Wegen der Hanglage wird die Zahl der Vollgeschosse auf 1 bzw. 2 festgesetzt. Das Gelände ist zum größten Teil schon bebaut.

- b) Mischgebiet

Das Gebiet zwischen der Schönbergstraße, der Flachstraße und der Straße Am Hang wird aufgrund der teilweise gewerblichen Nutzung entsprechend der früheren Ausweisungen in den Bauleitplänen nach dem Hess. Aufbaugesetz vom 25.10. 1948 als Mischgebiet festgesetzt.

- 2) Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 8)

Entsprechend der Ausweisung im Bebauungsplan 1962/1 wird die Grünfläche mit Fußweg entlang der Schönbergstraße für die Spaziergänger beibehalten.

- 3) Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 3)

Das Gebiet wird im Süden von der Flachstraße, im Südwesten von der Schönbergstraße, im Nordwesten von der Delemitenstraße, im Osten von der Eisenbahn nach Bad Schwalbach und

der Straße Am Hang tangiert. Die Aufschließung erfolgt durch die Zugspitzstraße, Wendelsteinstraße und Watzmannstraße entsprechend der früheren Festlegung mit Wendeplätzen. Die Wendeplätze sind durch Verbindungswege mit dem Fußweg entlang der Dolomitenstraße verbunden. Die Straßen und Wege sind bis auf den Fußweg an der Dolomitenstraße ausgebaut.

Die Bundesbahn hat zu dem Bebauungsplan 1962/1 als Träger öffentlicher Belange an die Bebauung des Geländes zwischen der Zugspitzstraße und dem Bahngelände Bedingungen geknüpft, die auch für diesen Bebauungsplan gelten.

4) Versorgungsfläche (§ 9 Abs. 1 Ziffer 5)

Das mit einem Trafo durch die Rheingau-Elektrizitätswerke, Eltville bebaut Grundstück an der Zugspitzstraße wird als Versorgungsfläche festgesetzt.

5) Öffentliche Verkehrsmittel

Durch die Omnibuslinie 7 in der Dotzheimer Straße und die Linie 74 in der Schönbergstraße ist das Gebiet an den öffentlichen Verkehr angeschlossen.

6) Ruhender Verkehr (§ 9 Abs. 1 e)

Die Kraftfahrzeug-Stellplätze und Garagen sind auf den Grundstücken bzw. für die rückliegenden Grundstücke an den Straßen angeordnet.

7) Flächen für die Versorgung oder Beseitigung von Abwässern und festen Abfallstoffen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 7)

Die Entwässerungs- und Versorgungsleitungen sind bereits vorhanden.

Das Starkstromkabel in dem früheren Feldweg entlang der Eisenbahn bleibt durch ein Leitungsrecht nach § 9 Abs. 1 Ziffer 11 BBauG zugunsten der Rheingau-Elektrizitätswerke, Eltville gesichert.

V. Statistische Angaben

1) Gliederung der Flächen des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes			
umfaßt insgesamt	12,06 ha	=	100 %
davon sind			
a) Reines Wohngebiet	3,27 "	=	68,6 %
b) Mischgebiet	0,70 "	=	5,8 %
c) Versorgungsfläche	0,03 "	=	0,3 %
d) Grünfläche	0,34 "	=	2,9 %
e) Verkehrsflächen	2,72 "	=	22,4 %
	<hr/>		
	12,06 ha		100 %

2) Grundbesitzungsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen
(§ 9 Abs. 6)

Das Gelände wurde durch die Architekten Baurat Fauth und Sohn sowie durch die Siedlungsgesellschaft Schönberg im privaten Umlageverfahren in baureife Grundstücke neu gegliedert und an die Siedler verkauft, wobei die öffentl. Verkehrsflächen an die Stadt abgetreten wurden.

Die Architekten haben zugleich im Namen der Siedlungsgesellschaft Schönberg den Antrag auf Rückkauf bzw. Rücküber-eignung des bisher als Vorbehaltsfläche für den Gemeinbedarf (Kindergarten) und als Grünfläche (Kinderspielplatz) aus-gewiesenen Geländes gestellt. Sie beabsichtigen, auf diesem Gelände Einfamilienhäuser im Charakter der umliegenden Bebauung zu errichten.

Falls noch bodenordnende Maßnahmen nach dem Bau erforderlich werden, sollen sie im Bedarfsfalle durchgeführt werden.

VI. Kosten, die der Stadt Wiesbaden durch die städtebaulichen Maßnahmen entstehen (§ 9 Abs. 6)

Die Erschließungsanlagen sind in der Hauptsache fertiggestellt. Weitere Kosten entstehen der Stadt durch die Änderungen dieses Bebauungsplanes nicht.

VII. Zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes

Über die zeichnerische Darstellung gibt die auf dem Bebauungsplan enthaltene Planzeichenerklärung Auskunft.



S a u e r
Stadtrat

- 1) Öffentlich ausgelegen gemäß § 2 BBauG mit dem Bebauungsplan-Entwurf in der Zeit vom 22. Februar 1968 bis 22. März 1968 einschließlich.



Wiesbaden, den 25. März 1968
Der Magistrat-Vermessungsamt
Im Auftrage

Kiehlmann
Kiehlmann
Vermessungsdirektor

- 2) Öffentlich ausgelegen gemäß § 12 BBauG mit dem genehmigten Bebauungsplan in der Zeit vom 15. Oktober 1968 bis 15. November 1968.



Wiesbaden, den 16. November 1968
Der Magistrat-Vermessungsamt
Im Auftrage

Kiehlmann
Kiehlmann
Vermessungsdirektor